

# COMUNE DI PONTASSIEVE

## PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ART.121 L.R. 65/2014 RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO *PO\_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DEL POI*

### COMMITTENTE/I:

- in qualità di proprietà:

MARCHESI FRESCOBALDI SOC. AGRICOLA S.R.L. unipersonale, C.F. e P.IVA 01770300489 sede legale in Via S. Spirito 11 50125 Firenze, sede Amministrativa in Via Aretina 120, 50065 Loc. Sieci, Pontassieve (FI)

Legale rappresentante: Sig. Lamberto Frescobaldi Franceschi Marini

- in qualità di promissario acquirente:

MANUFACTURE DES ACCESSOIRES LOUIS VUITTON S.R.L.- sede legale Via Camillo Benso Conte di Cavour 35 - 30032 Fiesso D'Artico (VE) - REA 363547 - C.F. e P.IVA 07292320962

Legale rappresentante: Sig. Jean-Marie Tizon

### Gruppo di progettazione:

DE-SO

10 rue des Bluets - 75011 Paris - t: 01.55.43.97.07 - @: [contact@de-so.com](mailto:contact@de-so.com)

T/E/S/S

7 cité Paradis - 75010 Paris - t: 01 70 36 58 00 - @: [lvsp@tess.fr](mailto:lvsp@tess.fr)

METROOFFICE Architetti

Via Pisana, 234 - 50143 Florence - t: +39 055 703390 - @: [office@metrooffice.it](mailto:office@metrooffice.it)

POLITECNICA

V.le G. Amendola, 6 - 50121 Firenze - t: +39 055 200 1660 - @: [info@politecnica.it](mailto:info@politecnica.it)

MEW Engineering

Via Variano 68 - 47922 Rimini - t: +39 0541 684070 - @: [info@meweng.com](mailto:info@meweng.com)

ARCHITETTO ANDREA MELI

Via Santo Stefano in Pane 14, 50134, Firenze - t: 055 333082 - @: [inland@inland.it](mailto:inland@inland.it)

### Progettisti incaricati per redazione titoli abilitativi:

Arch. Caterina Biondi

Via Calandrino, 8R - 50133 Firenze - t: +39 347 1250193 - @: [caterinabiondi@metrooffice.it](mailto:caterinabiondi@metrooffice.it)

### Oggetto:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Scala:

Elaborato:

R.f

Revisione:

R01

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO		NOTE
00	23/10/25					
01	15/12/25	RM	RM - FP	RM - FP	Aggiornamento a seguito di richiesta di documentazione integrativa Prot.n.0029540-2025 a pratica Pratica Edilizia n. 2025/00562	Ampliamento relazione

## 1. INTRODUZIONE

La presente relazione paesaggistica è finalizzata a stabilire le indicazioni necessarie al corretto inserimento paesaggistico del progetto all'interno del contesto, affinché vi sia uno sviluppo urbanistico unitario in termini di **dotazioni, infrastrutture, e coerenza con gli obiettivi paesaggistici e culturali**.

Il lotto è un'area ineditata situata nella frazione delle Sieci nel Comune di Pontassieve, confinante a nord e ad est con terreni agricoli di proprietà Frescobaldi, a sud con il tracciato ferroviario e ad ovest con il Borro della Ragnaia e la strada Via dello Stracchino.

## 2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL PAESAGGIO

### 2.1. Aspetti territoriali

L'area è ubicata immediatamente a monte della ferrovia, in un contesto rurale caratterizzato, all'intorno, dalla presenza di complessi edilizi di impianto storico (I Mandorli e, più in lontananza, Fattoria di Remole, Paternuzzo, Magnale), presenti nel catasto leopoldino della prima metà del XIX secolo. Per gli approfondimenti storici si rimanda al documento di PUC Q.09.

Il paesaggio è quello della monocoltura specializzata (vigneto) con ampi tratti, all'intorno, di mosaico tipico del paesaggio storico toscano, se pure semplificato (oliveto, vigneto, seminativo, vegetazione ripariale, macchie di bosco, vegetazione ornamentale, ecc.). La giacitura è semi pianeggiante, l'utilizzo a seminativo asciutto.

L'accesso avviene attraverso Via dello Stracchino, che sottopassa la ferrovia collegando Piazza Aldo Moro con la Fattoria di



Figura 1 – Inquadramento. CTR 1:10.000 su ortofoto 2023

Remole e garantendo il raccordo con la SS 67. Le relazioni con la stazione ferroviaria appaiono agevoli e sono garantite da Via dei Mandorli e da Via F.lli Bandiera, che danno accesso al parcheggio scambiatore ubicato a monte del tracciato ferroviario e collegato alla stazione da un sottopasso pedonale: la distanza tra l'area di intervento e il suddetto parcheggio è inferiore a 500 metri e consente spostamenti a piedi o in bicicletta.

Il territorio è caratterizzato da un sistema antropico dove il fiume Arno ha reso possibile delle aree pianeggianti agevolando la formazione di un collegamento viario fra Firenze e Arezzo. Nel tratto compreso fra le Sieci e Pontassieve, il territorio è contraddistinto da un'ampia area di fondovalle compresa a sud-ovest dalle forti pendenze delle Balze di Poggio San Romolo e Poggio Alberaccio (anche note come Piramidi di Rosano).

Il territorio a nord dell'Arno risulta invece caratterizzato da pendenze più graduali che crescono verso Poggio Bardellone a est e Poggio Remole a ovest, ma trovano sfogo nell'insenatura fra queste estrusioni verso Molino del Piano e Doccia, creando una continuità del paesaggio rurale storico, tipicamente della mezzadria podereale.

Nell'area più prossima al fiume, sulla riva di tramontana, la strada verso Arezzo risalente all'epoca romana, ha favorito la disseminazione di insediamenti e centri abitati, ma il vero sviluppo urbanistico del fondovalle è conseguente alla realizzazione della ferrovia che ha favorito la nascita di alcune importanti attività artigianali come le Fornaci. Per il popolo di Remole oggi denominato le Sieci dal nome del fiume che sfocia in Arno in quel punto, la ferrovia ha rappresentato una barriera netta con



Figura 2 – orografia complessiva, con i rilievi principali visibili dal lotto

il territorio, costringendo lo sviluppo nell'ansa compresa fra quest'ultima e il fiume Arno. Solo dopo lo sviluppo economico degli anni 70 la tendenza a saturare questo spazio ha spinto alla formazione di nuovi nuclei insediativi residenziali a nord della ferrovia come in prossimità de i Sodi, lungo la strada di collegamento con Molino del Piano, e i Mandorli favorita dall'interfaccia della stazione ferroviaria. Questi insediamenti insieme al nucleo rurale della colonica i Mandorli e l'area sportiva sul lato della ferrovia, costituiscono oggi il nuovo limite urbanizzato della frazione Sieci. Attualmente questa zona è caratterizzata da un'immagine territoriale ancora indefinita a causa di alcuni spazi residuali lasciati incolti come quello compreso fra il Borro della Bagnaia (Ragnaia) e Via dello Stracchino, e da un'assenza di integrazione paesaggistica fra il limite costruito ed il paesaggio aperto. Via dello Stracchino è il collegamento stradale tra la valle coltivata di Remole ed il centro abitato che si snoda lungo la Via Aretina, ed è intercettato a nord della ferrovia da Via dei Mandorli sulla quale si sviluppa anche la pista ciclabile. La porzione occidentale delle Sieci è composta da fabbricati di altezze non oltre i quattro piani fuori terra, per lo più residenziali con caratteri architettonici poco rilevanti, generalmente intonacati e coperture a falde in laterizio. Nel territorio orientale a sud della ferrovia, si trovano aree specialistiche con destinazione produttiva o di servizio (il depuratore), contraddistinte da un tessuto più dilatato generato dalle dimensioni dei fabbricati industriali e dei resedi di pertinenza o fasce di rispetto. L'architettura di queste strutture appare con prospetti ordinari e coperture che vanno dalla tipologia piana rivestita di guaina alle coperture voltate rivestite

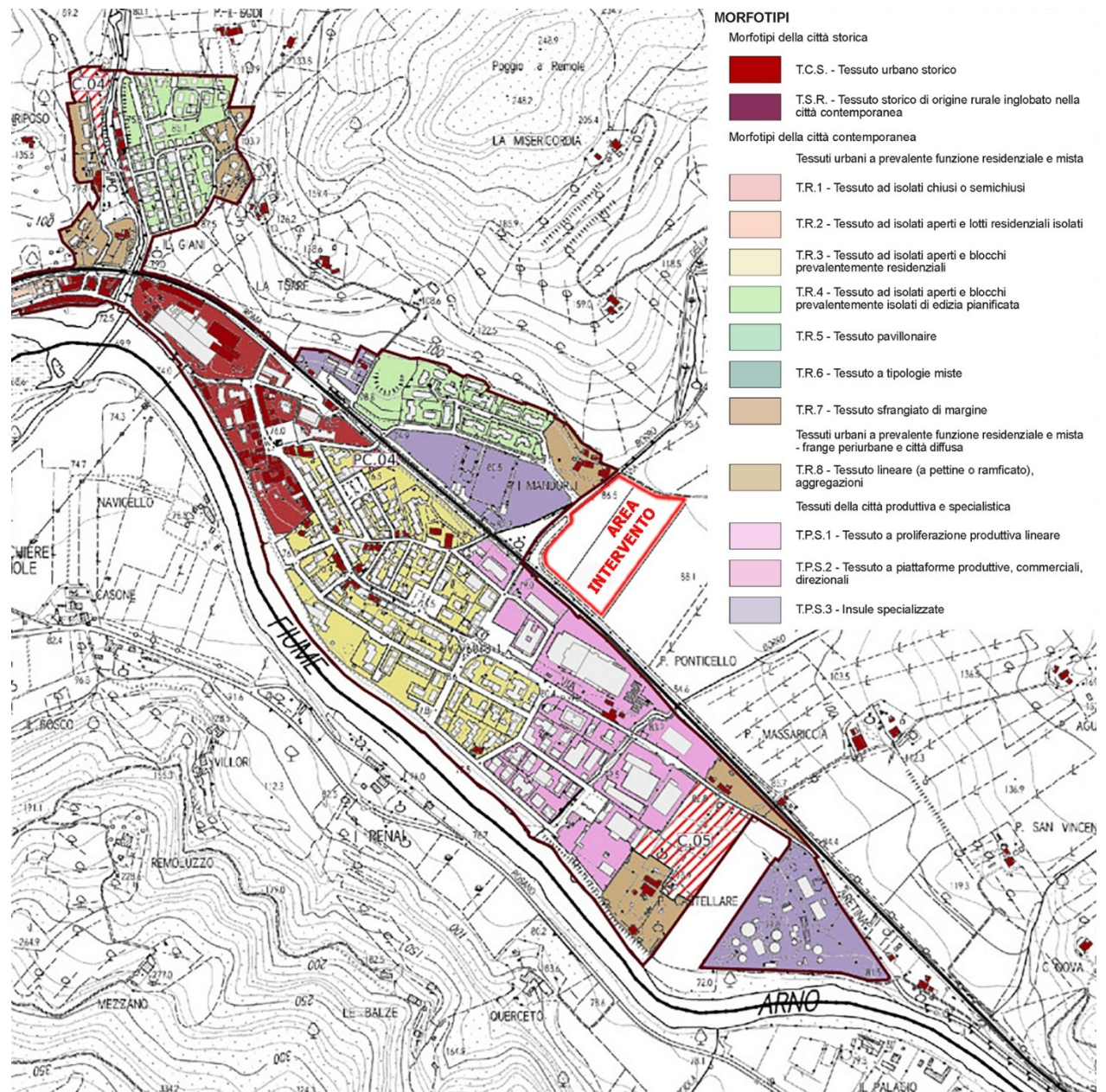


Figura 3



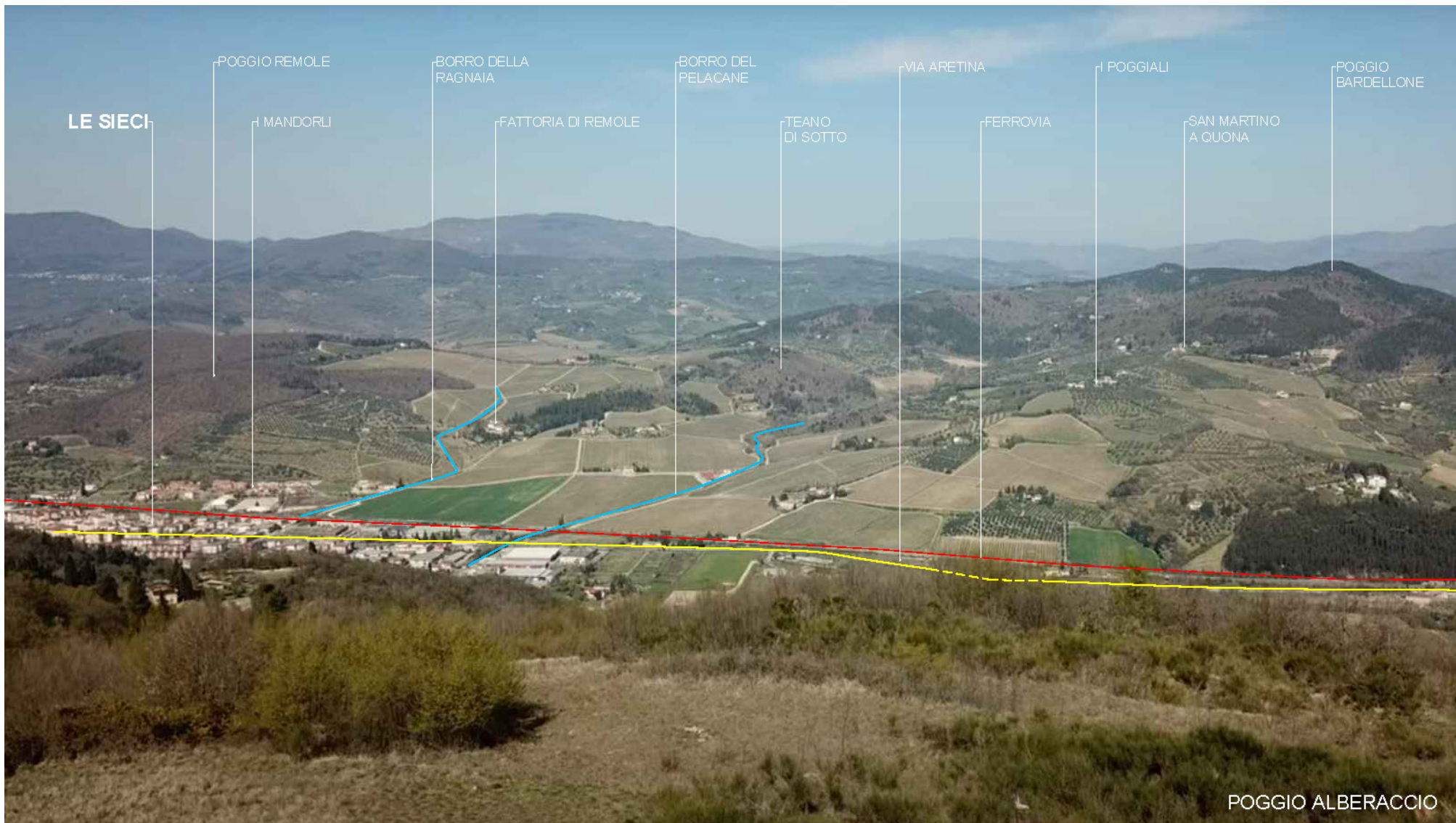


Figura 5 – Foto panoramica da Poggio Alberaccio con evidenziati i principali elementi morfologici

### 3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL PAESAGGIO (si veda anche l'elaborato P.02 parte 1)

#### 3.1. Descrizione dei caratteri della struttura paesaggistica

L'ambito di paesaggio di riferimento è quello del Mugello e l'area si inserisce nell'ambito del fondovalle dell'Arno, a contatto con le colline della Valdisieve.

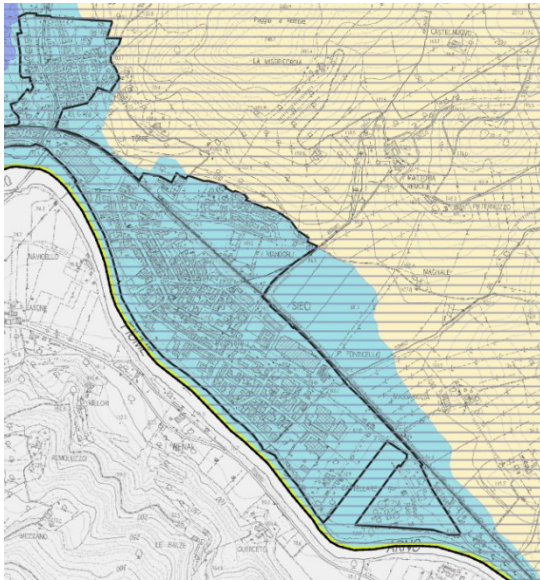


Figura 6 – Unità di Paesaggio (PIT)

Il contesto paesaggistico di riferimento proviene storicamente da un assetto del territorio conseguente alla mezzadria podereale che ancora oggi è presente soprattutto nell'ambito delle colline della Valdisieve. Su questo versante il mosaico si compone di un'ampia area dedicata alla coltura intensiva dei vigneti e oliveti e qualche zona di coltivazione eterogenea delle due specie. Sui rilievi si concentrano le aree

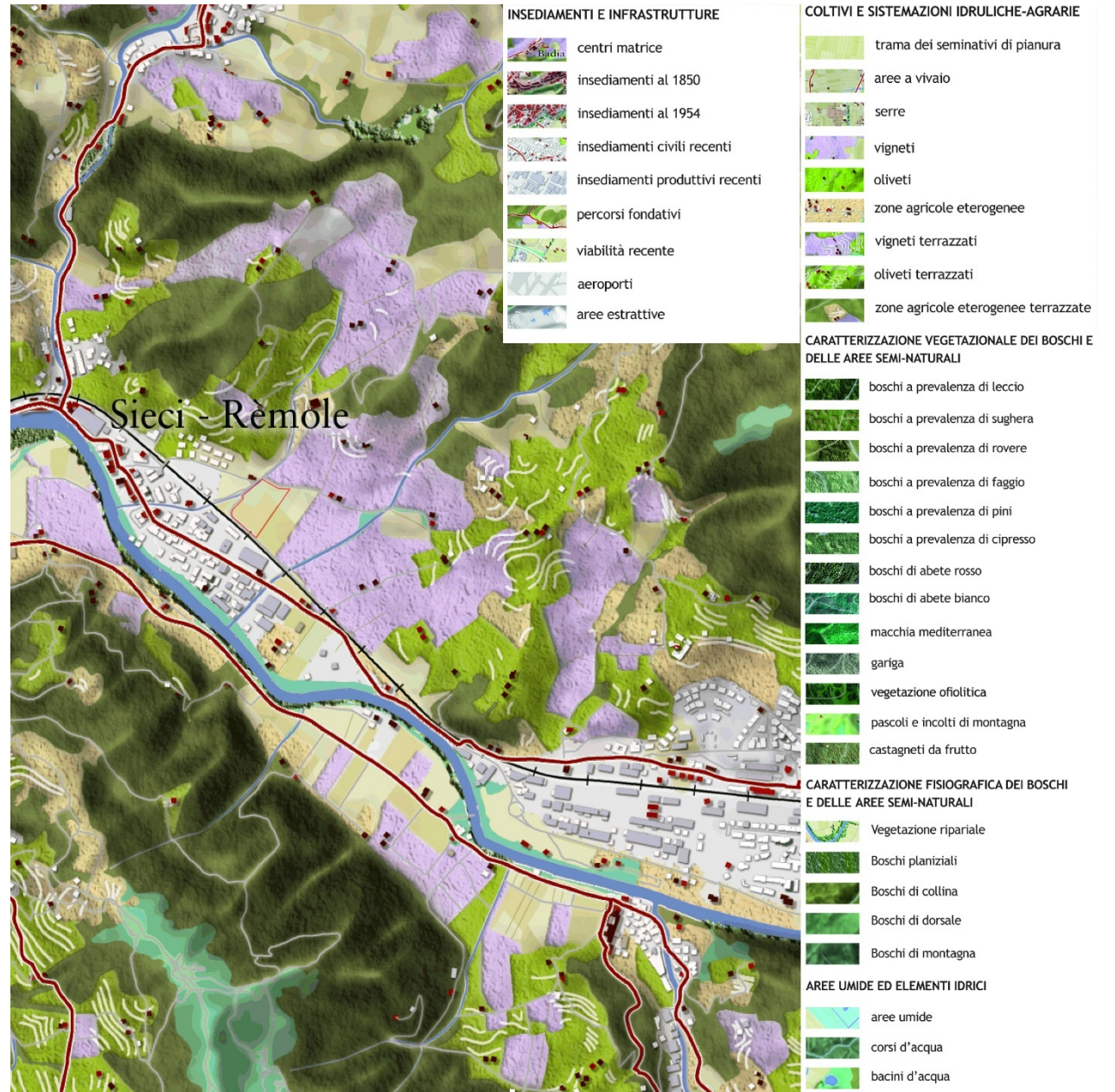


Figura 7 – Carta dei Caratteri del Paesaggio PIT-PPR

boscate con una particolare evidenza su poggio Bardellone, Poggio a Remole e le Balze sul versante del Comune di Bagno a Ripoli.

Alcune incursioni di macchie boschive sono quelle della Fattoria di Remole ed il versante sud di Teano di Sotto, particolarmente efficaci nell'alternare la monotonia della coltivazione intensiva e caratterizzare il paesaggio. La struttura del paesaggio si compone anche da un morfotipo insediativo a sistema lineare composto da un edificato recente sia civile che produttivo innervato lungo il corridoio infrastrutturale dell'Arno con la Via Aretina e la ferrovia.

### 3.2. Caratteri visuali e percettivi del paesaggio

Lo spazio destinato all'intervento si relaziona con il contesto mediante visuali che si aprono dalla corona dei punti panoramici accessibili da strade e sentieri. I caratteri percettivi del luogo riguardano la morfologia ondulata della quinta collinare, da dove si aprono le visuali più importanti; la depressione della vallata, arginata in basso dalla ferrovia è disegnata dalla trama geometrica dei vigneti e degli uliveti; L'estensione di queste campiture non raggiunge orizzonti indefiniti, ma viene interessata da inclusioni boschive e da insediamenti rurali, anche di pregevole fattura come la fattoria di Remole che domina con il contrasto degli intonaci chiari sul fondo scuro del bosco. Il fondovalle è invece caratterizzato dalla presenza del tessuto urbanistico, dove non sono presenti dei landmark verticali di riferimento, mentre sul piano orizzontale è evidente il tracciato ferroviario che ha impedito la costruzione di un



*Figura 8 – vista della Fattoria di Remole dal margine nord del lotto*



*Figura 9 – Vista del fondovalle dal margine nord del lotto. Sullo sfondo la ferrovia e lo skyline dell'edificato di Sieci*

rapporto fra città e territorio rurale, e che in questo tratto non contribuisce a valorizzare il territorio per la mancanza di elementi mitiganti. L'area di fondovalle può assorbire visivamente delle modificazioni che abbiano uno sviluppo prevalentemente orizzontale in assonanza con il contesto pianeggiante, conservando la visuale da e verso le emergenze paesaggistiche ed architettoniche più prossime (Poggio Remole, Villa Remole, San Martino a Quona).

#### 4. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI SUL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO (elaborati Q.01, Q.02, Q.03)

##### 4.1. Piano Territoriale Regionale (PIT)

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico, e dunque non è normata ai sensi della Sezione 4 del PIT. L'ambito di paesaggio è comunque soggetto all'art. 13 della Disciplina de Piano – scheda 07 – Mugello, e art. 28.

4.1.1. Art. 13 – scheda 07 Mugello (area di fondovalle)

4.1.2.

Indirizzi:

*Contrastare gli ulteriori processi di dispersione insediativa sui piani alluvionali e di saldatura lineare lungo le rive del Fiume Sieve e dei suoi affluenti, mantenendo i varchi ineditati e gli spazi agricoli residui, con particolare attenzione alle urbanizzazioni tra Barberino del Mugello e Cavallina, tra Scarperia e San Piero a Sieve, tra San Piero a Sieve, Borgo San Lorenzo e Vicchio, tra Le Sieci e Pontassieve.*

*Evitare nuove occupazioni di suolo in aree di*

*pertinenza fluviale, mantenendo i varchi e le direttrici di connettività esistenti (...)*

*Promuovere una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale (...)*

*Salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale del Sieve e dei suoi affluenti e le sue relazioni con il territorio circostante (...)*

*Recuperare le relazioni tra i centri di valle e quelli*

*collinari e montani, mediante la riqualificazione e la valorizzazione dei collegamenti trasversali, prevedendo modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali, con particolare riferimento ai collegamenti di valore storico e/o paesaggistico (...)*

Obiettivo:

*Riqualificare i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e riattivare le relazioni fra le aree montano-collinari e la valle della Sieve*

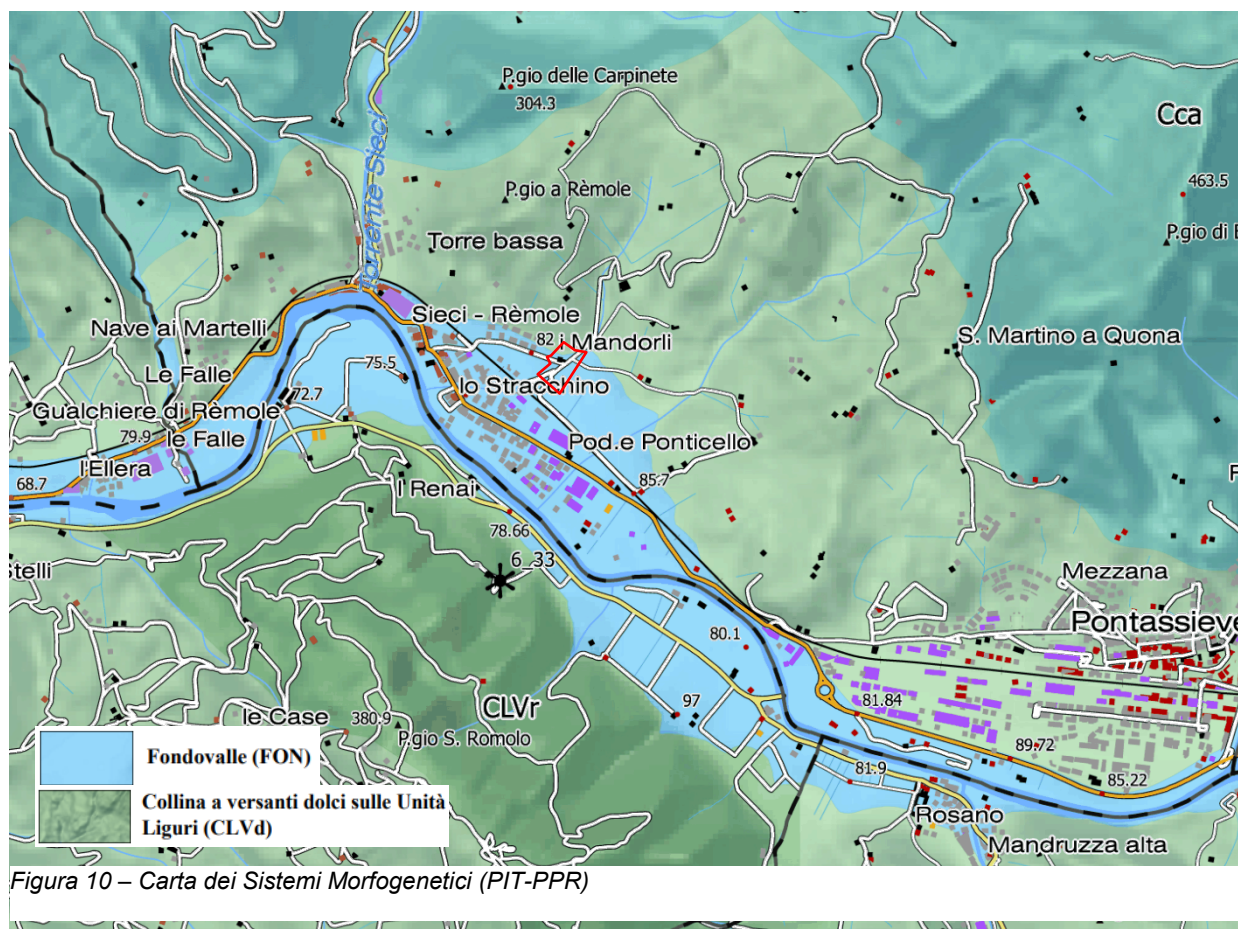


Figura 10 – Carta dei Sistemi Morfogenetici (PIT-PPR)

Direttive:

Si rimanda alla disciplina del PIT e POI ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano

4.1.3. Art.28 comma 8

*Nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale sono osservate le seguenti prescrizioni:*

- a) la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;*
- b) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;*
- c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;*
- d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;*
- e) devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad*

*attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.*

#### 4.2. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP)

Nella Tavola 20 della Carta dello Statuto del Territorio, il comparto si colloca in *Area fragile del territorio aperto* (art. 11 delle NTA) - scheda AF07 *Pendici sud di Monte Giovi*. Nello Statuto del Territorio l'intervento è normato ai sensi dell'art. 2.1.5

4.2.1. Scheda AF07 Pendici su Monte Giovi

Obbiettivi:

*Coordinare le diverse azioni sul territorio al fine di conservare i caratteri dominanti del quadro ambientale;*

*Agli obiettivi di salvaguardia debbono unirsi, inoltre, quelli di una razionale valorizzazione delle risorse locali e quindi di una politica di sviluppo sostenibile che miri anche al mantenimento dei rapporti relazionali storicamente determinatisi con il fondovalle fortemente urbanizzato.*

Azioni:

*Le eventuali modifiche e le trasformazioni parziali, sia dell'assetto ambientale sia sul piano insediativo e produttivo, dovranno essere*

*compatibili con l'aspetto di insieme del paesaggio, ed evitare l'inserimento di nuove opere, tecniche e colture che portino ad un degrado del paesaggio o ad una diminuzione delle potenzialità produttive e delle condizioni idrologiche e paesistiche dell'area.*

*Dovranno essere conservati i caratteri dominanti del quadro ambientale orientando ed indirizzando il processo di sviluppo mediante una precisa definizione delle zone da destinare alla crescita urbana ed industriale.*

(Ommissis)

4.2.2. Art. 2.1.5 Presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti

In riferimento alle aree industriali valgono i criteri generali per le aree collinari di all'art. 2.1.1.2, ovvero:

***Agli insediamenti industriali e commerciali esistenti, dovrà essere imposta la messa in opera di accorgimenti di mitigazione atti a ridurre l'impatto visivo e l'inquinamento.*** (omissis)

*Nuovi impegni di suolo sono consentiti qualora non sussistano alternative alla riutilizzazione e conversione degli insediamenti industriali e commerciali esistenti, esclusivamente alle condizioni stabilite dalla suddetta disciplina regionale, con precisi limiti volumetrici e tipologici, per nuove attività industriali e commerciali che rechino effettivi vantaggi allo sviluppo economico e sociale del luogo, inteso come sviluppo sostenibile e sempreché tali insediamenti si inseriscano nel contesto paesaggistico di riferimento mediante le più consone progettazioni tipologiche ed architettoniche. (...). Essi debbono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.*

#### Direttiva 1

Gli strumenti urbanistici dei Comuni dispongono affinché siano protette al massimo le visuali panoramiche e siano favorite le soluzioni architettoniche che rispondono al carattere ambientale dominante. **Tutte le misure di protezione paesistica vanno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità del luogo, con particolare riguardo alle visuali dai crinali, dai versanti digradanti sul fondovalle, dai corsi d'acqua, dalle strade, ecc.**

#### Direttiva 2

Gli impianti sportivi, specie campi da tennis e piscine, nonché i **parcheggi sono consentiti, di norma, in luoghi riparati e non panoramici.**

#### 4.3. Piano Strutturale Intercomunale (PSI)

In coerenza con il PIT, l'Unità di Paesaggio afferente al comparto (art.85 delle NTA) è quella di "Fondovalle Arno-Sieve". Le Unità di paesaggio sono descritte nell'elaborato PSI\_REL01 Atlante delle Unità di paesaggio, e nello specifico la scheda PO.08 e relativo masterplan allegato.

##### 4.3.1. PO.08 Disposizioni del PSI – condizioni alla trasformazione

Con riferimento all'ambito oggetto di perdita della funzione agricola, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie, si individuano le seguenti condizioni alla trasformazione, da recepire nel Piano Operativo e all'interno del progetto unitario convenzionato.

- l'inserimento degli edifici dovrà essere valutato

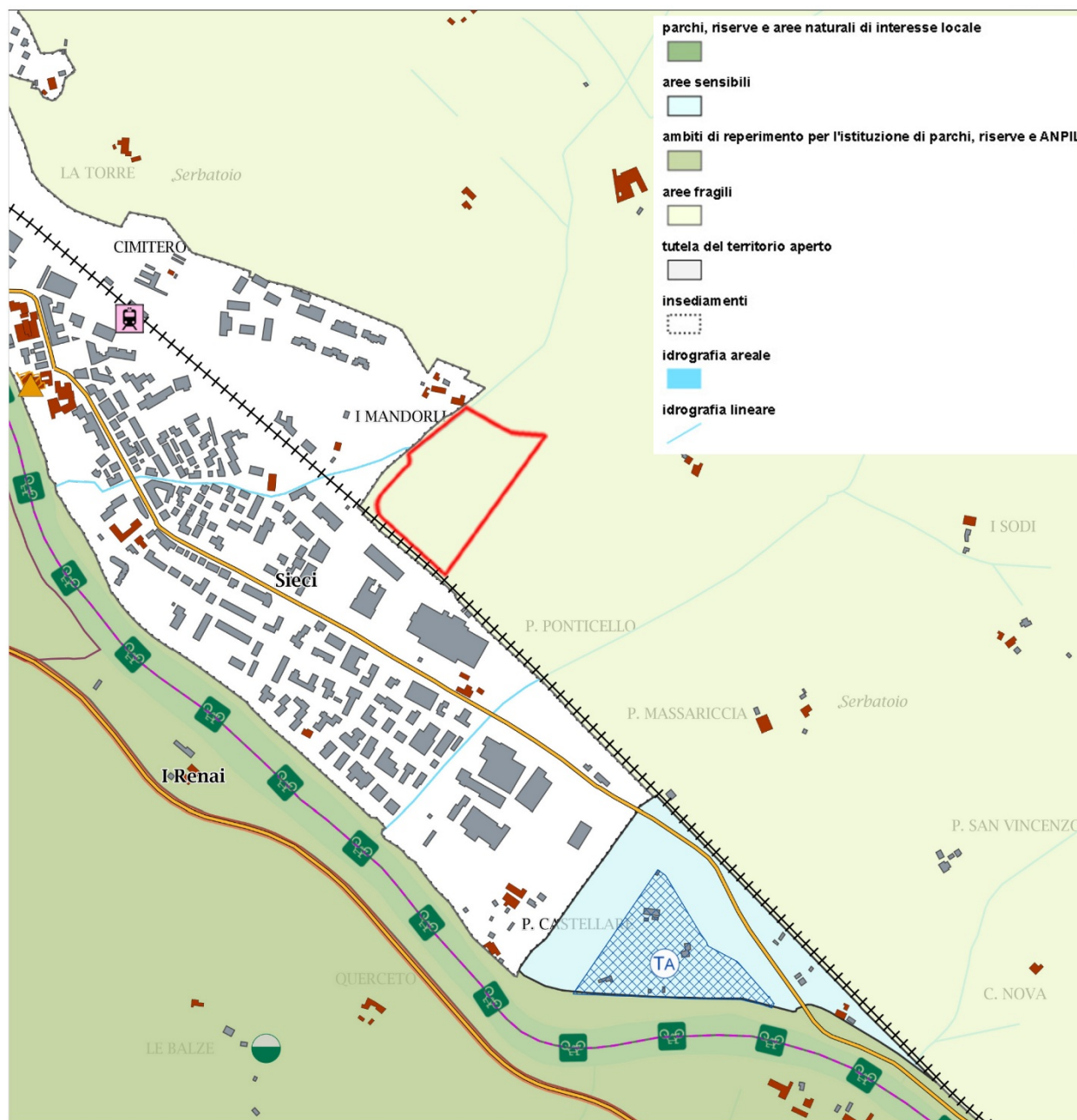


Figura 11 – Carta dello Statuto del Territorio (PTCP)

in relazione ai punti di vista panoramici che si aprono dai versanti della vallata e all'interno dell'azienda agricola, assicurando la coerenza rispetto al contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

- l'inserimento delle nuove volumetrie dovrà garantire la salvaguardia del nucleo storico esistente e non interferire visivamente e paesaggisticamente con lo stesso, prevedendo un congruo ambito di rispetto e di tutela, con la funzione di filtro naturale tra il nuovo impianto produttivo, il nucleo storico ed il territorio rurale circostante;

- le soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie dovranno garantire un'elevata qualità energetica ed edilizia, contribuendo a riqualificare l'attuale fronte produttivo che si sviluppa a sud della previsione, lungo la ferrovia;

- lo studio dei parcheggi e delle sistemazioni a verde dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico privilegiando soluzioni di parcheggi interrati e seminterrati;

- dovrà essere studiato il collegamento ciclo pedonale con la stazione di Sieci, al fine di favorire l'utilizzo del treno in alternativa al mezzo privato;

- dovranno essere adeguatamente valutati gli impatti sulla strada statale derivanti dal carico urbanistico indotto dal nuovo insediamento;

- l'accessibilità carrabile alla nuova area produttiva dovrà essere studiata in modo da garantire la sicurezza del traffico veicolare, ciclabile e pedonale afferenti alle residenze e alle attività sportive esistenti, tenuto anche conto del nuovo tracciato della ciclopista prevista tra la ferrovia e l'area di intervento.

Ai fini dell'inserimento paesaggistico va posta particolare attenzione al Masterplan di progetto, ai paragrafi 2.1 Criteri di inserimento

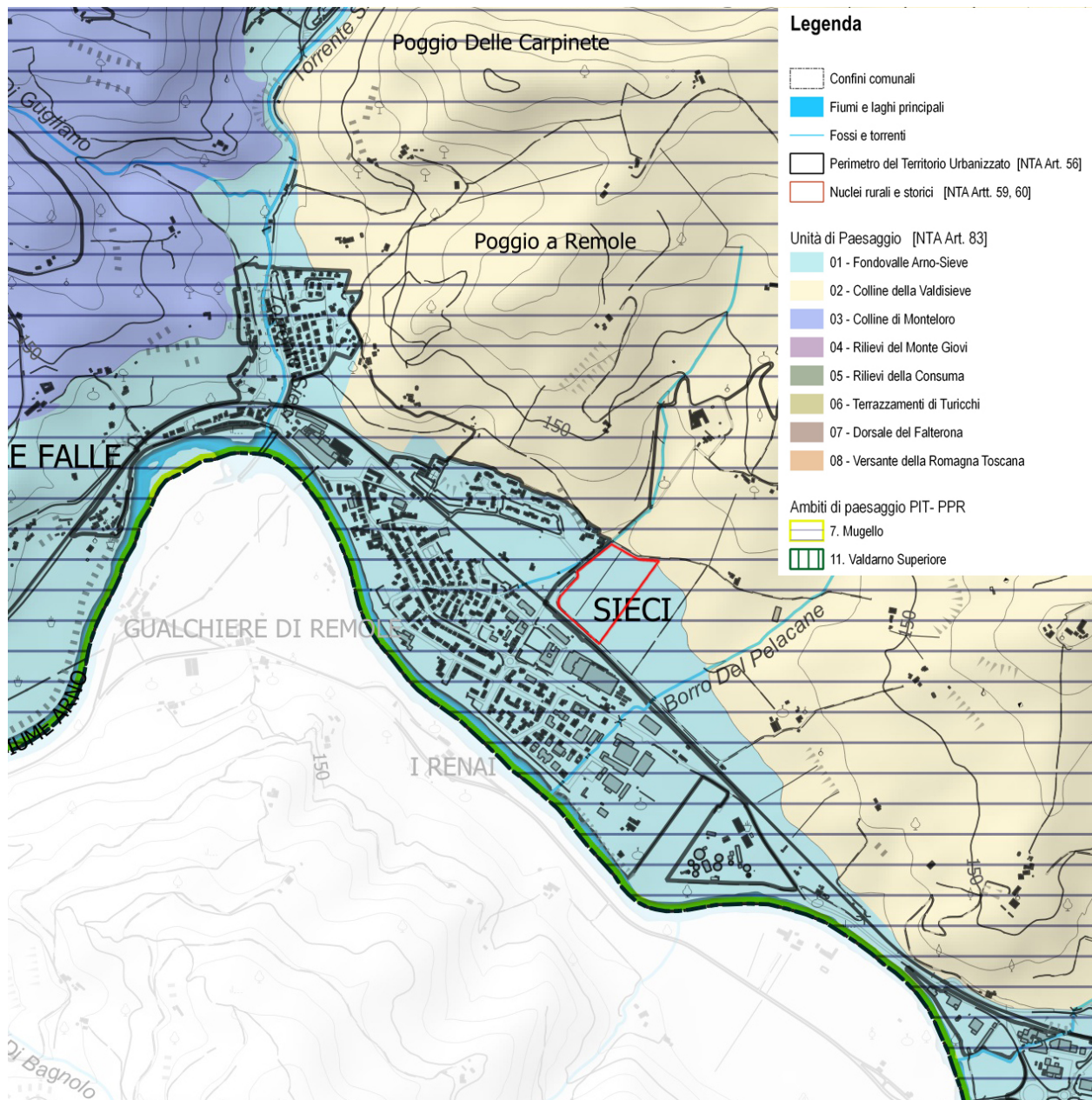


Figura 12 – Unità di Paesaggio (PIT)



salti di quota, ombreggiamento, permeabilità del suolo, contenimento impatti visivi.

- Creare un sistema coerente di alberature e/o siepi che dal lato sud del lotto interessi tutta la viabilità vicinale e il futuro tracciato della ciclopista parallela al rilevato ferroviario, finalizzato sia all'aumento delle dotazioni ecosistemiche, sia al miglioramento dello skyline di Sieci per le visuali da Nord (area i Mandorli, via dello Stracchino, sistema collinare).

- Rafforzare le relazioni ecologiche monte / valle dell'ambito paesaggistico individuato, mediante il potenziamento della vegetazione ripariale lungo i torrenti laterali (Borro dello Stracchino e Borro del Pelacane).

- Potenziare le connessioni tra la vegetazione ripariale, i prati e le aree boscate presenti a monte.

- Equipaggiare la viabilità vicinale e poderale e la rete di scoline esistente, compatibilmente con le esigenze della conduzione agricola, con formazioni vegetali lineari e siepi atte anche a definire una tessitura all'interno della quale sarà posizionato il nuovo lotto produttivo, inserendo inoltre, sedute al fine di favorire la fruizione pubblica del territorio agricolo.

#### 4.3.2. Art.39 NTA: Il Invariante - I caratteri ecosistemici del paesaggio.

L'area di intervento corrisponde all'elemento strutturale della rete ecologica definito come *Nodo degli agroecosistemi*. Non risultano obiettivi specifici

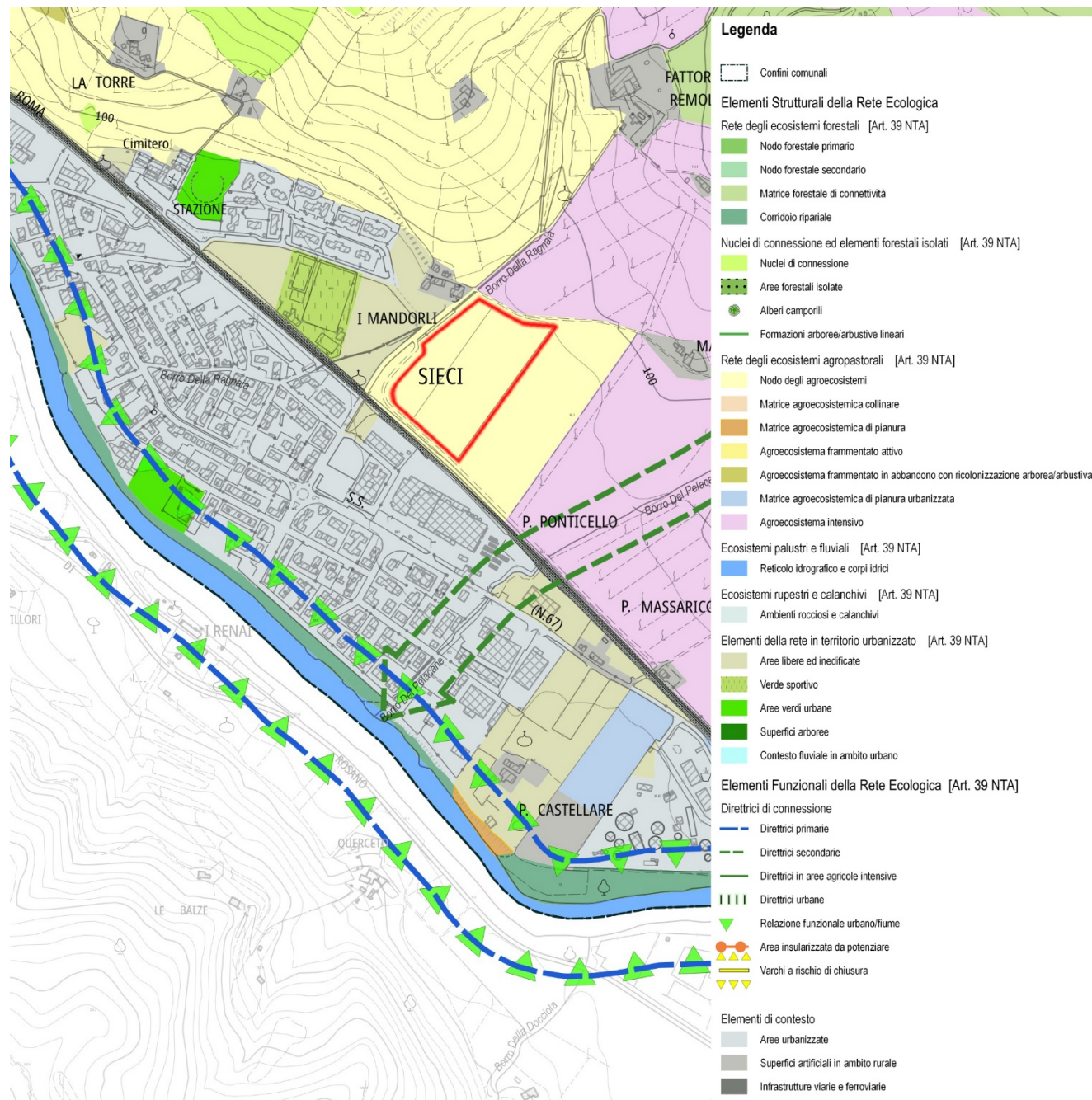


Figura 14 – Carta dell'Invariante struttura\_ecosistemica (PSI)

#### 4.4. Piano Operativo Intercomunale (POI)

L'area del comparto rientra fra le nuove previsioni di impegno di suolo non urbanizzato ed è regolamentato nell'elaborato QP2\_TR alla scheda norma PO\_08 *Insedimento produttivo*, con le seguenti prescrizioni paesaggistiche:

- a. garantire la sicurezza idraulica e geomorfologica.
- b. opere collaterali di interesse pubblico all'intorno dell'area di intervento:
  - b1 - il potenziamento della vegetazione ripariale lungo i due borri laterali; creazione di un filare alberato tra la ferrovia e la strada vicinale ad essa parallela.
  - b2 - equipaggiamento vegetale del lotto, che sottolinei la scansione dei campi, producendo una tessitura del paesaggio simile, ancorché semplificata, a quella del paesaggio storico locale.
- c. Standard a verde pubblico in area messa a disposizione dell'Amministrazione in prossimità del comparto.
- d. sistema di illuminazione con lampade schermate che indirizzino la luce verso il basso, in modo da evitare o contenere l'inquinamento luminoso.
- e. prevedere la realizzazione di coperture verdi o di altri sistemi non vegetazionali coerenti con le cromie naturali dei luoghi su quota parte dei corpi di fabbrica, in modo da mascherare l'impatto visivo delle volumetrie.

Opere collaterali:

- a. messa a dimora di un filare alberato lungo la strada di mezza costa per Magnale, lungo Via dello Stracchino e lungo la strada parallela alla ferrovia; tale filare è composto



Figura 15 – Carta QP3\_3\_Territorio-urbanizzato\_Disciplina-delle-trasformazioni\_SIECI-ovest (POI)

- da Acero campestre con circonferenza minima 38/44 e interasse massimo di 16 ml;
- b. messa a dimora di filari alberati trasversali, con direzioni NE/SO, a delimitazione dei campi; tali filari sono composti da alberi da frutto con circonferenza minima 38/44 e interasse massimo di 32 ml;
  - c. riqualificazione e potenziamento della vegetazione ripariale, sulla base di uno specifico progetto preventivamente approvato dalla Amministrazione Comunale, nelle seguenti aree:
    - lungo il Borro della Ragnaia, tra la linea ferroviaria (a valle) e Villa Remole (a monte);
    - lungo il Borro del Pelacane, tra la linea ferroviaria (a valle) e la strada per Magolle (a monte);
    - nell'area compresa tra Via dello Stracchino, Borro della Ragnaia e linea ferroviaria.
  - d. garantire la continuità delle piste ciclabili esistenti e di progetto limitrofe all'area di intervento, anche attraverso la realizzazione di eventuali attraversamenti in sicurezza.

Inoltre, si fa richiamo all'art 1.1.5 e 1.1.7 delle NTA. Per quanto concerne le indicazioni paesaggistiche risultano di particolare importanza l'art.1.1.5 comma 2 *Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio*, richiamato al paragrafo 6.1.3 della presente relazione; il comma 4.2.d in riferimento all'obbligo di ricorrere a fonti energetiche rinnovabili (fra cui i pannelli fotovoltaici); il comma 6.2 che implica la realizzazione di vasca di laminazione; il comma 9.8 in riferimento all'abbattimento dell'inquinamento

luminoso dello spazio aperto pubblico e privato mediante la schermature delle fonti luminose per evitare la dispersione verso l'alto; il comma 10.b per le schermature solari con possibilità che pergolati e frangisole vengano realizzati in legno o metallo a patto che non costituiscano superficie coperta e ne venga dimostrata l'efficacia mediante relazione del professionista da allegare all'atto abilitativo; comma 12.1 *Clima urbano e connessioni verdi*, prescrive formazioni arboree per contrastare l'effetto isola di

calore, orlare la viabilità con piantumazioni arboree o arbustive per riparare dai venti e dal rumore veicolare e creare continuità fra verde urbano e verde privato.

L'art. 1.17 prevede che il progetto venga anticipato da uno studio analitico-diagnostico del paesaggio. A tal proposito si rimanda integralmente all'elaborato P.02 parte 1 e 2 del presente Progetto Unitario Convenzionato.



Figura 16 - QP2\_TR\_nuovi-impegni-di-suolo-non-urbanizzato\_schede-norma ; schema di indirizzo progettuale

## 5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – PROGETTO

### 5.1. Strategia di progetto

L'edificio sarà frammentato in quattro volumi, al fine di rompere la scala industriale, e i diversi spazi del nuovo fabbricato saranno orientati secondo le principali direttrici urbanistiche individuate e dimensionati in coerenza con gli edifici adiacenti. I volumi destinati alla produzione giaceranno sullo stesso asse urbano che orienta gli stabilimenti industriali a sud della stazione, mentre la struttura che ospiterà l'ingresso e gli spazi comuni sarà disposta secondo l'asse stradale più di prossimità, quello che cinge il lotto e che conduce alla stazione ferroviaria.

I volumi si adatteranno alla pendenza del lotto, cercando sempre un equilibrio tra sterri e rinterri, e, laddove necessario, riutilizzando in situ la terra scavata. I volumi di maggiore entità saranno limitati alla sola zona produttiva e saranno percepiti in secondo piano dalle strade pubbliche circostanti; gli spazi accessori saranno invece ospitati in volumi di scala inferiore e più prossimi ai limiti del lotto, in modo tale da integrarsi all'edificio adiacente e di limitare le altezze dei fabbricati posti in continuità con lo spazio pubblico o agricolo. Il lotto oggetto della presente relazione avrà una superficie di circa 40.000mq, per tale superficie è prevista da normativa una superficie permeabile pari al 25% di quella territoriale, cioè pari a circa 10.000 mq. La finalità della presente trasformazione è quella di garantire una superficie maggiore rispetto a quella prevista in modo da ridurre al minimo la impermeabilizzazione dei suoli, mantenendo ampie aree a verde. Per fare questo i parcheggi a servizio della struttura sono stati collocati, per

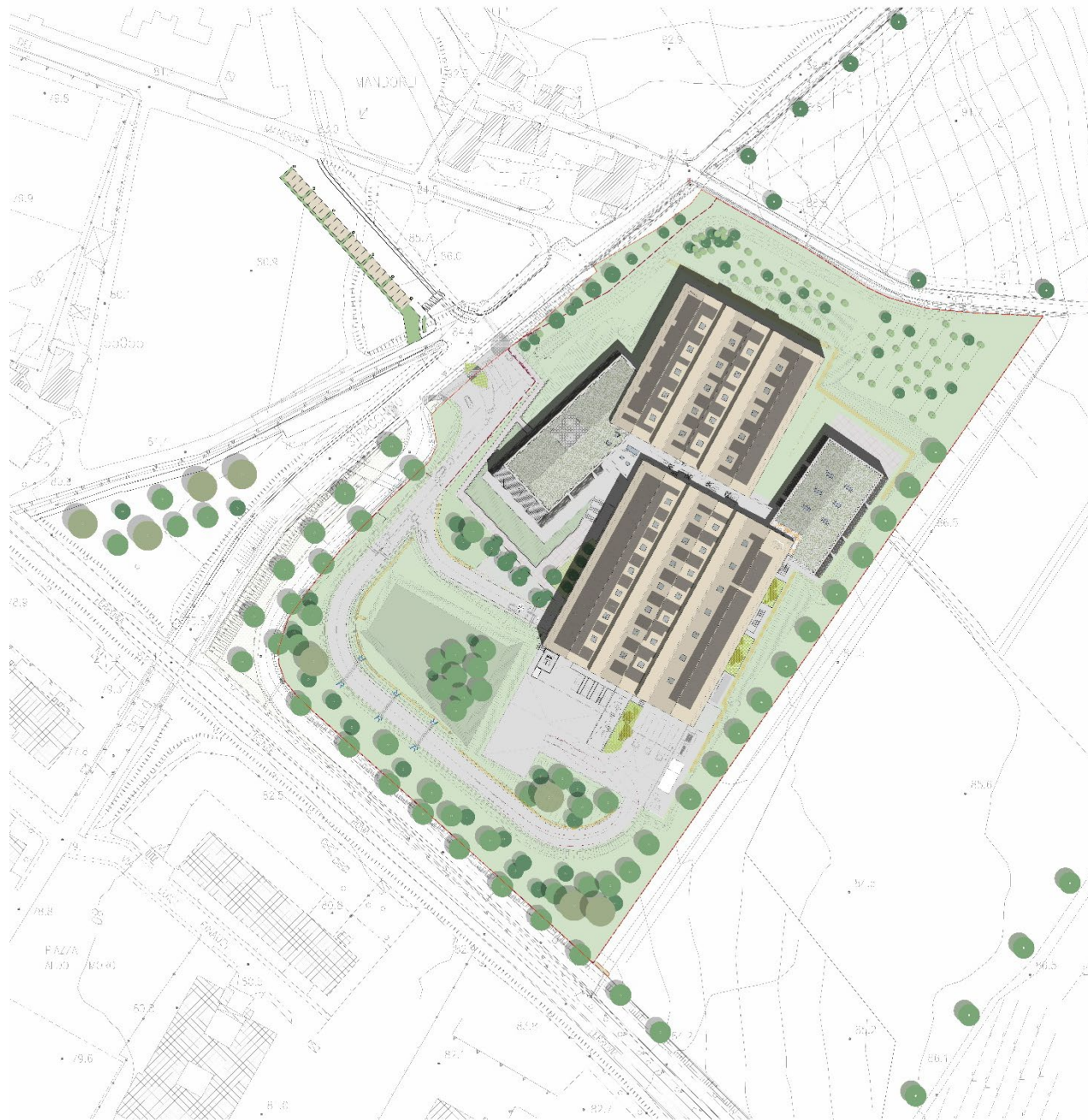


Figura 17 – Planivolumetrico R.01 del Progetto Unitario

la maggior parte, all'interno di un piano seminterrato, nella proiezione dell'edificio industriale, evitando allo stesso tempo opere di mitigazione artificiose necessarie a ridurre l'impatto sul paesaggio delle auto posteggiate. Il progetto presterà attenzione alla percezione dell'ambiente anche dall'interno dell'edificio: la luce naturale e la vista verso il paesaggio saranno favorite da ampie aperture nella facciata. Le vetrate riflettono il paesaggio circostante e l'effetto di abbagliamento viene risolto dall'aggetto di copertura che non consente il rispecchiamento del sole. Il pavimento, trattato come una superficie continua, prolungherà il rapporto tra interno ed esterno, il tutto volto a favorire un rapporto dialettico tra l'edificio e il contesto.

## 5.2. Aspetti tecnici

Per quanto riguarda le scelte materiche, l'obiettivo è quello di utilizzare materiali il più possibile locali e di prediligere la prefabbricazione ai fini di ridurre le emissioni legate alle fasi di trasporto e di costruzione. L'attenzione all'ambiente sarà infatti posta già in fase di realizzazione dell'edificio, in quanto l'utilizzo di elementi prefabbricati permetterà un assemblaggio rapido e a secco dei vari componenti ed una riduzione sostanziale dei tempi di cantiere.

L'intera struttura sarà concepita in modo tale da ridurre al massimo l'impronta carbonio dei materiali, privilegiando laddove possibile l'utilizzo del legno, caratterizzato da basse emissioni in tutte le fasi di vita (estrazione, lavorazione, trasporto e smaltimento).

La restante parte delle strutture sarà realizzata in acciaio, un materiale che potenzialmente può essere riciclato all'infinito senza perdere le



Figura 18 – DE-SO, *Atelier de maroquinerie Louis Vuitton, Beaulieu-sur-Layon (FR)*

proprie proprietà. L'utilizzo di calcestruzzo sarà invece limitato alle sole zone in cui è necessaria una maggiore resistenza al fuoco, come la cucina e il magazzino, ma saranno comunque privilegiati anche in questi casi dei componenti prefabbricati. Le facciate saranno composte da parti opache ed ampie porzioni vetrate per garantire il confort visivo degli utilizzatori. Per ovviare alle problematiche legate al surriscaldamento sarà prevista una copertura a sbalzo che garantirà una forte riduzione degli apporti solari. L'edificio sarà inoltre dotato di un sistema di brise-soleil per filtrare i raggi del sole sulle facciate esposte ad est e ovest e le coperture dei volumi più piccoli saranno drenanti a carattere vegetazionale.

Gli impianti di progetto saranno realizzati in conformità al Dlgs 199/2021 in attuazione della direttiva UE 2018/2001, sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili e quindi si rispetteranno i nuovi vincoli per la produzione di Energia rinnovabile in sito. In particolare, sarà realizzato un impianto fotovoltaico tipo silicio monocristallino bifacciale della potenza pari 602,64kWp. Il complesso impiantistico progettato sarà in grado di rispettare contemporaneamente una copertura di circa del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

I cromatismi principali afferiscono a colori e sfumature desunte dal paesaggio (fig. 20), da associare a elementi architettonici e vegetazionali secondo un criterio di estensione della superficie e del campo visivo. Le coperture interessate dall'impianto fotovoltaico saranno dotate di una membrana impermeabilizzante di

colore neutro chiaro, per mantenere alto il coefficiente di riflettanza solare ( $\geq 0,65$ ), con l'esclusione del bianco e delle finiture metallizzate, per una migliore integrazione nel paesaggio.

Le coperture del fabbricato libere da impianti tecnici saranno realizzate con sistemi a verde pensile o altre tipologie di sistemi di mitigazione ambientale.



Figura 19 – DE-SO, Centro di arti performative, Mazan (FR)



Figura 20 – esempio gamma dei colori da analisi dei cromatismi del paesaggio

Al fine di contribuire alla riduzione delle isole di calore le pavimentazioni carrabili saranno realizzate in conglomerato bituminoso ottenuto con leganti trasparenti e inerti di colore chiaro ed il piazzale in calcestruzzo con valore di albedo di 25-35.



### LEGENDA

	<i>Pacchetto A - Pavimentazione carrabile per carichi pesanti, in conglomerato bituminoso modificato ottenuto con legante trasparente e inerti di colore chiaro</i>
	<i>Pacchetto B - Trincee drenanti</i>
	<i>Pacchetto C - Aree verdi</i>
	<i>Pacchetto D - Pavimentazione in masselli autobloccanti permeabili - Parcheggio visitatori</i>
	<i>Pacchetto E - Bacino di laminazione</i>
	<i>Pacchetto F - Pavimentazione percorso pedonale di ingresso in calcestruzzo spazzolato</i>
	<i>Pacchetto G - Pavimentazione carrabile per autovetture, in conglomerato bituminoso modificato ottenuto con legante trasparente e inerti di colore chiaro</i>
	<i>Pacchetto H - Pavimentazione piazzale logistica in calcestruzzo - Valori tipici di albedo 25-35</i>

## 6. VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

### 6.1. Metodologia

Il criterio assunto per le scelte progettuali fa riferimento al rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni contenute nel PIT, nel PSI e nella scheda di trasformazione del POI richiamati al capitolo 4. La loro concretizzazione avviene mediante scelte compositive coerenti alla policy aziendale, orientata alla promozione di luoghi lavorativi sostenibili, identitari e architettonicamente qualificanti del contesto.

#### 6.1.1. Sensibilità paesaggistica

Il progetto è strutturato su direttrici geometriche desunte dal paesaggio antropizzato nel quale si colloca. Il complesso residenziale de I Mandorli eredita un orientamento più legato alla maglia poderale/catastale, ma la via dei Mandorli si allontana da questa direttrice quando si innesta ortogonalmente su Via dello Stracchino. Si è deciso di qualificare questa intersezione con una quinta edificata, che si pone con garbo sulla via, arretrando rispetto il margine stradale.

Al centro del lotto gli spazi produttivi si innervano su direttrici provenienti dal tessuto presente oltre la ferrovia, in modo da stabilire una connessione percettiva del disegno urbano e ricucire una maglia recisa dalla ferrovia.

L'ultimo fabbricato a est, ruota per ristabilire un allineamento della maglia poderale del lotto.

Il nuovo insediamento si colloca nello spazio aperto rivolgendosi al contesto da molteplici fronti grazie all'articolazione dei volumi.

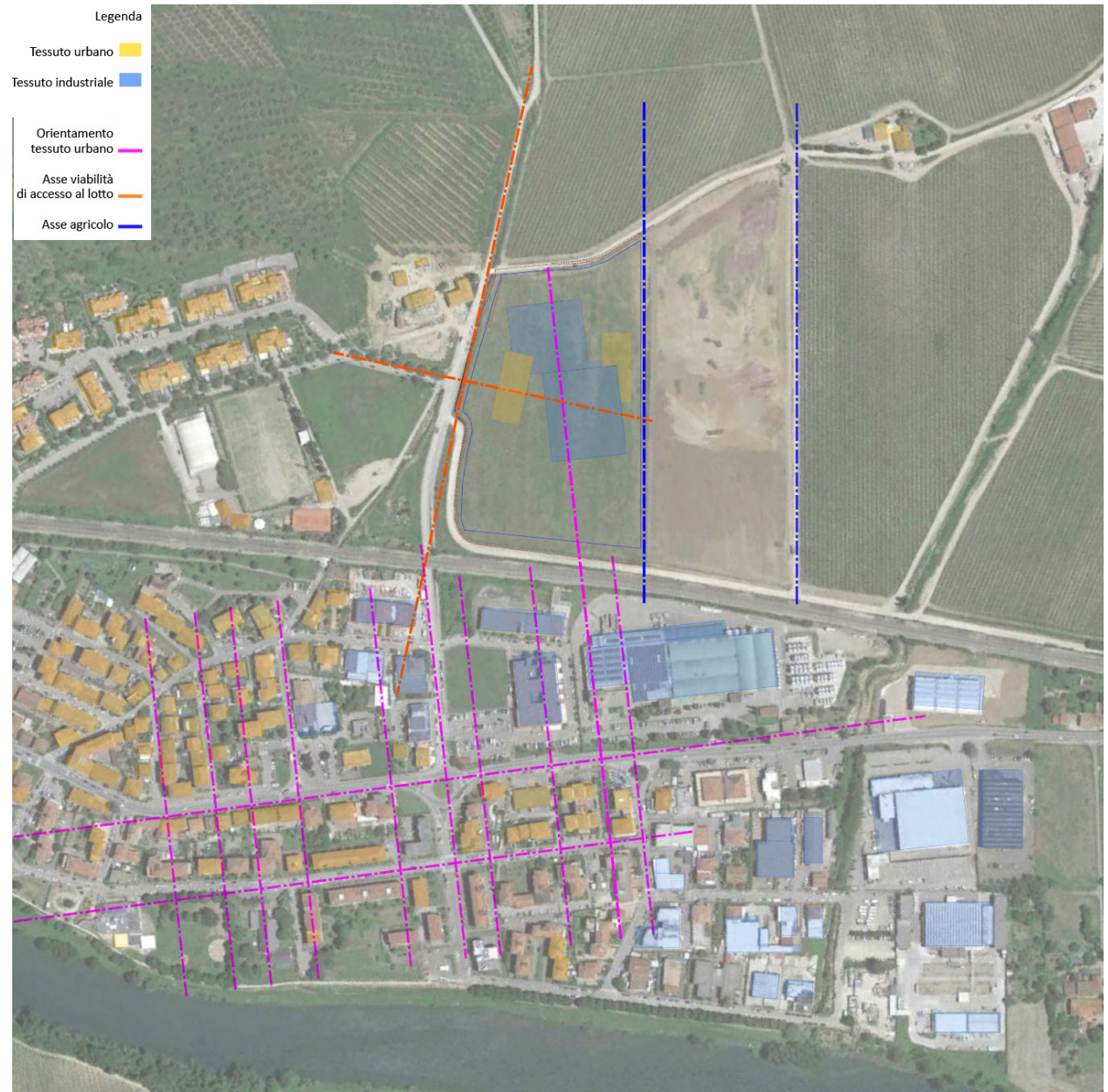
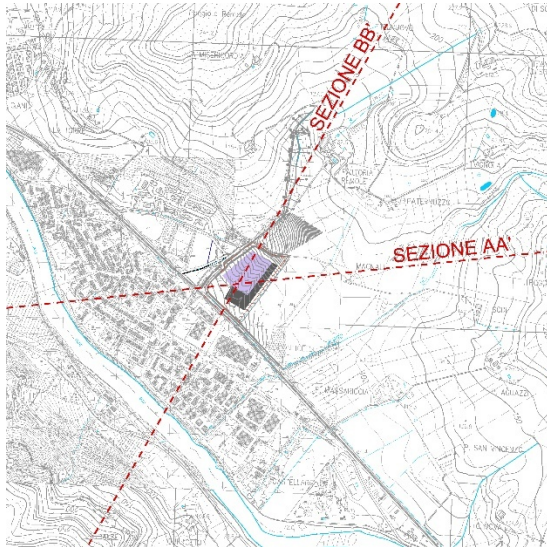


Figura 21 – norme conformative del contesto

## 6.1.2. Incidenza del progetto

### Skyline naturale o antropico

Essendo una previsione su fondovalle, il nuovo impianto non altera il profilo dei crinali. Le altezze massime dell'edificato di progetto sono definite appositamente per non alterare il profilo dell'insediamento esistente;



### Morfologia

L'area destinata alla realizzazione del progetto prevede movimenti di terra necessari alla realizzazione di parcheggi interrati. La soluzione di occultare le auto in sosta deriva dalla necessità di non introdurre elementi incongrui tra i caratteri percettivi del paesaggio e al contempo di mantenere le altezze dei fabbricati alla quota inferiore ai 14mt dal piano di campagna come prescritto dal POI.

Questa modifica della morfologia non compromette presistenze caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria);

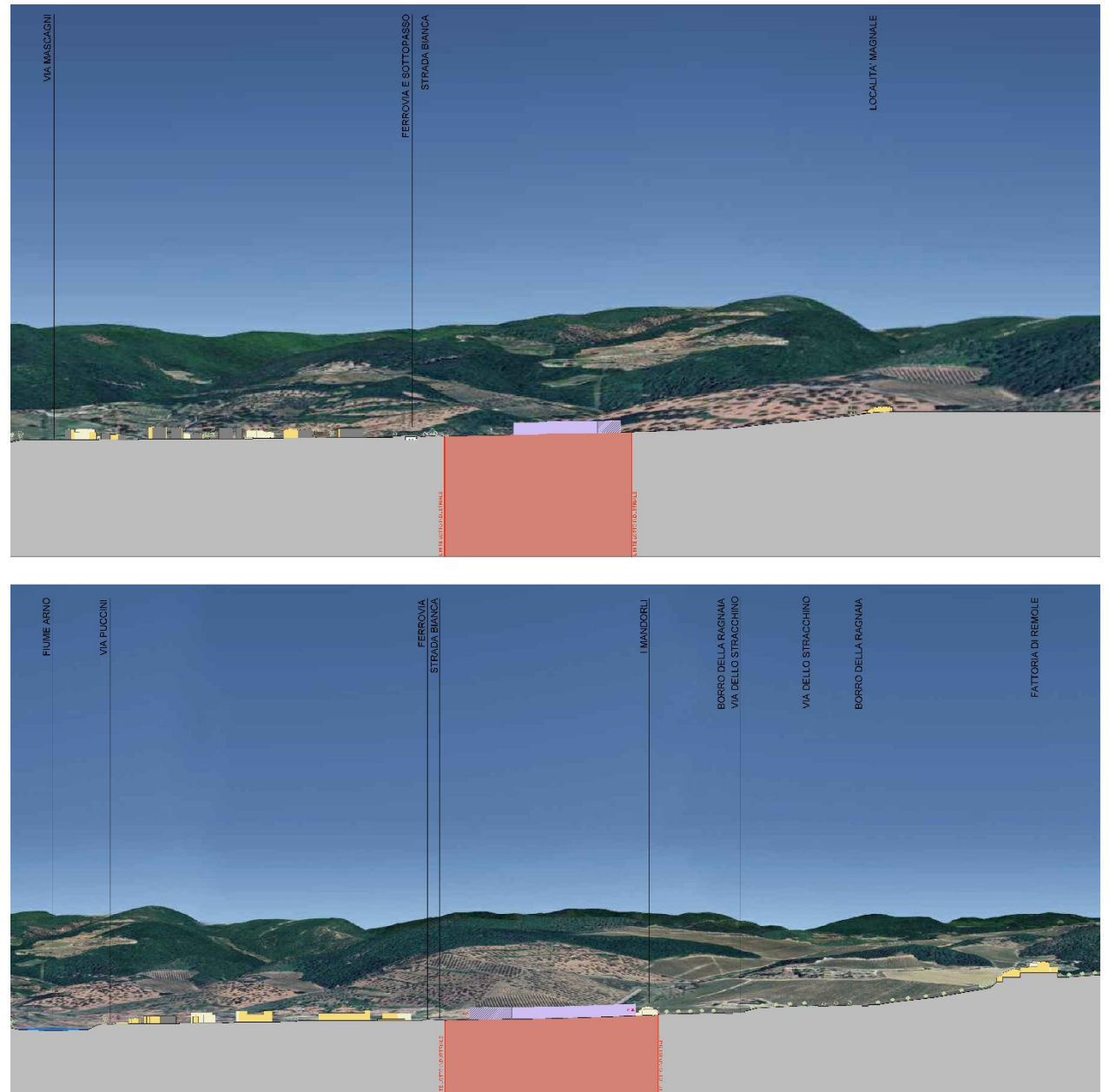


Figura 22 – Sezioni paesaggistiche

Funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico

I terreni esistenti hanno un grado di permeabilità da bassa a medio bassa, a questo si deve la presenza di un sistema di regimentazione delle acque composto da fossi e scoline campestri che fiancheggiano le strade vicinali.

La modifica del lotto comporta la presenza di superfici impermeabili (coperture degli edifici e viabilità carrabile) e superfici permeabili (spazi ineditati e percorsi pedonali e strade bianche). Le superfici impermeabili convogliano le acque meteoriche in un bacino di laminazione creato mediante una depressione sul terreno a sud del lotto, e collegato alla vasca di calma del Borro della Ragnaia. Le superfici permeabili vengono drenate verso i fossi di guardia perimetrali al lotto ed implementati con trincee drenanti interne al lotto;

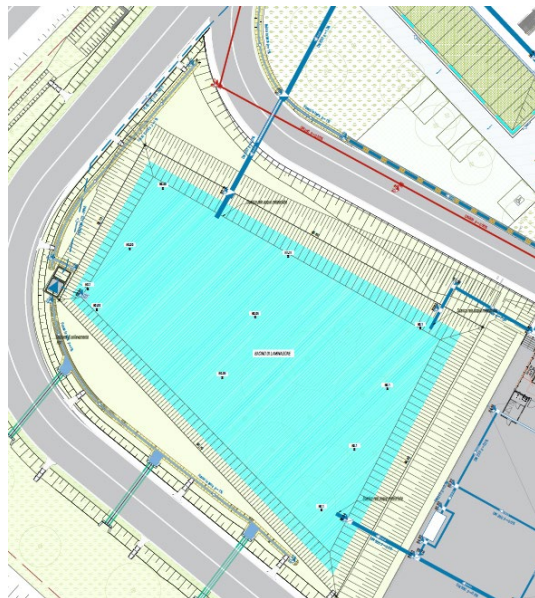


Figura 23 – Vasca di laminazione

Compagine vegetale

Non vengono effettuati abbattimento di alberi ed eliminazione di formazioni riparali. Al contrario vengono fatte nuove piantumazioni coerenti con il contesto sia interne al lotto che nel territorio contermini;

Assetto percettivo, scenico o panoramico

L’inserimento dell’impianto produttivo in area agricola deve risultare congruo grazie all’integrazione dei caratteri materici e coloristici del paesaggio.

Sul piano tipologico l’intervento sarà compatibile riducendo la scala dell’edificato mediante la scomposizione volumetrica, la variazione degli allineamenti, ed un assetto geometrico percettivamente interdipendente all’insediamento urbano.

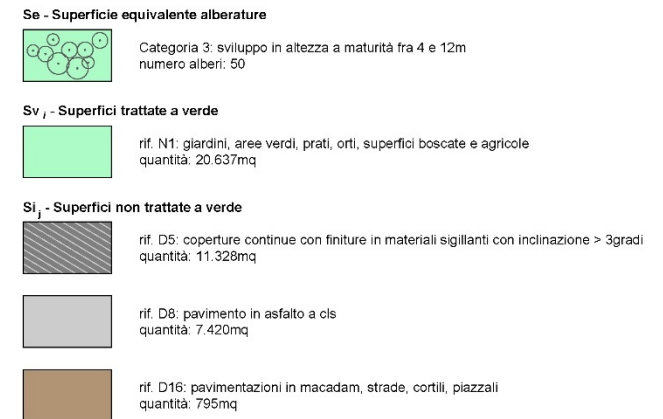
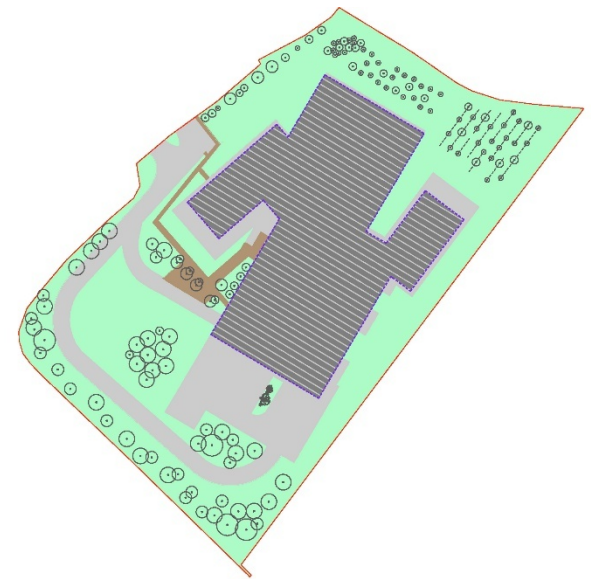
Caratteri strutturanti del territorio agricolo

Il complesso si inserisce all’interno di una parcella della trama esistente e si adatta alla rete infrastrutturale già presente, ponendo l’ingresso in continuità con Via dei Mandorli favorendo il proseguimento ad est della pista ciclabile;

6.1.3. Determinazione del livello di impatto del progetto (si veda l’elaborato P.03)

In coerenza con quanto richiesto dall'art. 1.1.5 delle NTA del POI è stato valutato l’indice di Riduzione dell’Impatto Edilizio (RIE) che consente di accertare la qualità dell’intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo e alle dotazioni di verde. Il coefficiente ottenuto è di 5,49, valore molto superiore al coefficiente minimo richiesto per la tipologia di costruzione

pari a 1,5.



$$RIE = \frac{\sum_{i=1}^n S_{V_i} \frac{1}{\Psi_i} + (Sea)}{\sum_{i=1}^n S_{V_i} + \sum_{j=1}^m S_{i_j} \Psi_j} = 5,49$$

Figura 24 – Calcolo del RIE

## 6.2. Valutazione dell'impatto paesaggistico del progetto: analisi di dettaglio

### 6.2.1. Analisi di intervistibilità

Dall'analisi delle carte di intervistibilità del PIT e PSI (QC-E13), approfondite con una campagna fotografica di scopo, sono state individuati alcuni punti privilegiati delle visuali.

#### Vista 1 – Via di Remoluzzo

Viabilità minore nel Comune di Bagno a Ripoli, questa strada conduce a Poggio Remoluzzo. Nell'ultimo tratto, sul versante che volge verso le Sieci la strada è privata e l'unico spazio di territorio aperto è interdetto da una recinzione e adibito a pascolo. Tra la fitta boscaglia lungo la strada si riesce solo ad intravedere porzione del lotto e la casa de I Mandorli.

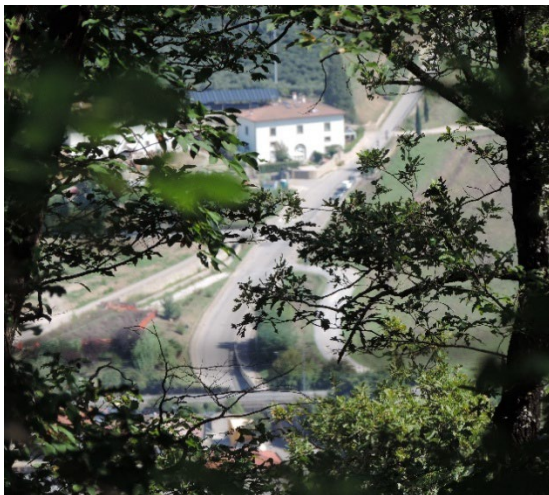


Figura 26 – Vista da Via di Remoluzzo



Figura 25 – Visuali panoramiche

### Vista 2 – “Case nuove” Poggio Remole

Il bosco di Poggio Remole non consente l'apertura di visuale nella sua sommità ma sul limite sud, al confine con l'oliveta, si inquadra una visuale suggestiva per la quinta imponente delle Balze di Rosano.

Il cuneo edificato fra l'Arno e la Ferrovia si assottiglia gradualmente a ovest, mentre gli ampi spazi coltivati fanno da contrasto alle colline boschive di Bagno a Ripoli



Figura 27 – vista 2

### Vista 3 - “I Poggiali

I Poggiali sono un toponimo che raccoglie un gruppo di casa immerso in una piccola oliveta. Da questa vista si inquadra il centro residenziale delle Sieci. Anche in questo caso il profilo della frazione urbana è anticipato dalla porzione pianeggiante dell'area di fondovalle e le colline sullo sfondo fanno da quinta.



Figura 28 – vista 3

#### Vista 4 - San Martino a Quona

Dalla chiesa non è possibile inquadrare l'area ma è sufficiente avanzare sulla strada che sale su Poggio Bardellone perché la visuale si apra sulle Sieci e sull'area d'intervento. L'asse visuale si trova coincidente con quello de I Poggiali, ma la presenza del monumento religioso è un elemento che rende particolarmente identitaria questa visuale.



Figura 29 – Vista 4

#### Vista 5 - Poggio Alberaccio

Dal crinale di Poggio Alberaccio, grazie alla bassa vegetazione arbustiva, la visuale è panoramica e consente di leggere completamente tutto l'ambito collinare della Valdisieve ed il Fondovalle dell'Arno. Da questa distanza è possibile apprezzare il mosaico che caratterizza l'uso del suolo, il limite dell'edificato ed il suo rapporto con il territorio aperto. Il complesso residenziale de I Mandorli appare isolato rispetto al resto del tessuto urbano principale



Figura 30 – Vista 5

## 6.2.2. Fotosimulazioni

Vista 2 – “Case nuove” pendici di Poggio Remole



*Figura 31 – fotosimulazione del progetto dal punto di vista 2, sullo sfondo le Balze di Rosano*

Vista 3 - “I Poggiali”



*Figura 32 – fotosimulazione del progetto dal punto di vista 3. Sullo sfondo lo Skyline delle Sieci*

Vista 4 - San Martino a Quona (ingrandimento)

Da questa vista il progetto si pone come mediazione fra lo spazio aperto l'edificato residenziale



*Figura 33 – fotosimulazione dalla vista 4. Sullo sfondo Le Sieci e le Gualchiere di Remole*

Vista 5 - Poggio Alberaccio



*Figura 34 – fotosimulazione dalla vista 5. Il fondovalle e l'area collinare della Valdiseve*

### 6.3. Interventi di mitigazione e compensazione

Allegate al presente PUC sono presenti elaborati specifici in attuazione delle indicazioni e prescrizioni del PSI e del POI, ai quali si rimanda integralmente. Gli elaborati sono:

- *V.08\_Linee guida Opere a Verde Interne*  
Le linee guida sono finalizzate ad adempiere alle disposizioni contenute all'interno delle norme di attuazione prevedendo (Fig. 35):
  - opere lineari di mitigazione, in forma di filari e/o masse arboreo-arbustive strategicamente posizionate nel lotto di intervento al fine di limitare a visibilità tra interno ed esterno, mascherando opportunamente gli elementi di maggiore criticità;
  - opere di continuità con i caratteri circostanti, in forma di vigneti o frutteti, oltre che esemplari arborei singoli e in piccoli gruppi;
  - opere di completamento, in forma di aree più ornamentali a servizio dei fruitori e poste in aree strettamente correlate con la nuova architettura.
- *P.02\_Studio analitico diagnostico del paesaggio* pare 1 e 2

La proposta delle opere collaterali compensative rispetta le prescrizioni degli strumenti sovraordinati e anche le 'Disposizioni particolari' riprese e definite dalla convenzione che accompagna il progetto (Fig.36).

In particolare, per quanto attiene i punti:

- b. evitare, all'interno del lotto,

l'addensamento artificioso di componenti paesistiche che non risultano presenti nelle aree limitrofe (muri a secco, stagni, macchie di bosco, ecc.), limitandosi a quelle effettivamente necessarie per la funzionalità e la sostenibilità dell'intervento (salti di quota, ombreggiamento, permeabilità del suolo, contenimento impatti visuali, ecc.);  
c. occultare o mitigare l'impatto visivo di parcheggi e zone di carico/scarico attraverso la previsione all'interno delle costruzioni o

altre forme di mitigazione come schermature verticali o quinte vegetali arboreo-arbustive-lineari.



Figura 35 – Estratto dell'elaborato del Progetto Unitario: V.08.R01\_Linee guida Opere a Verde Interne

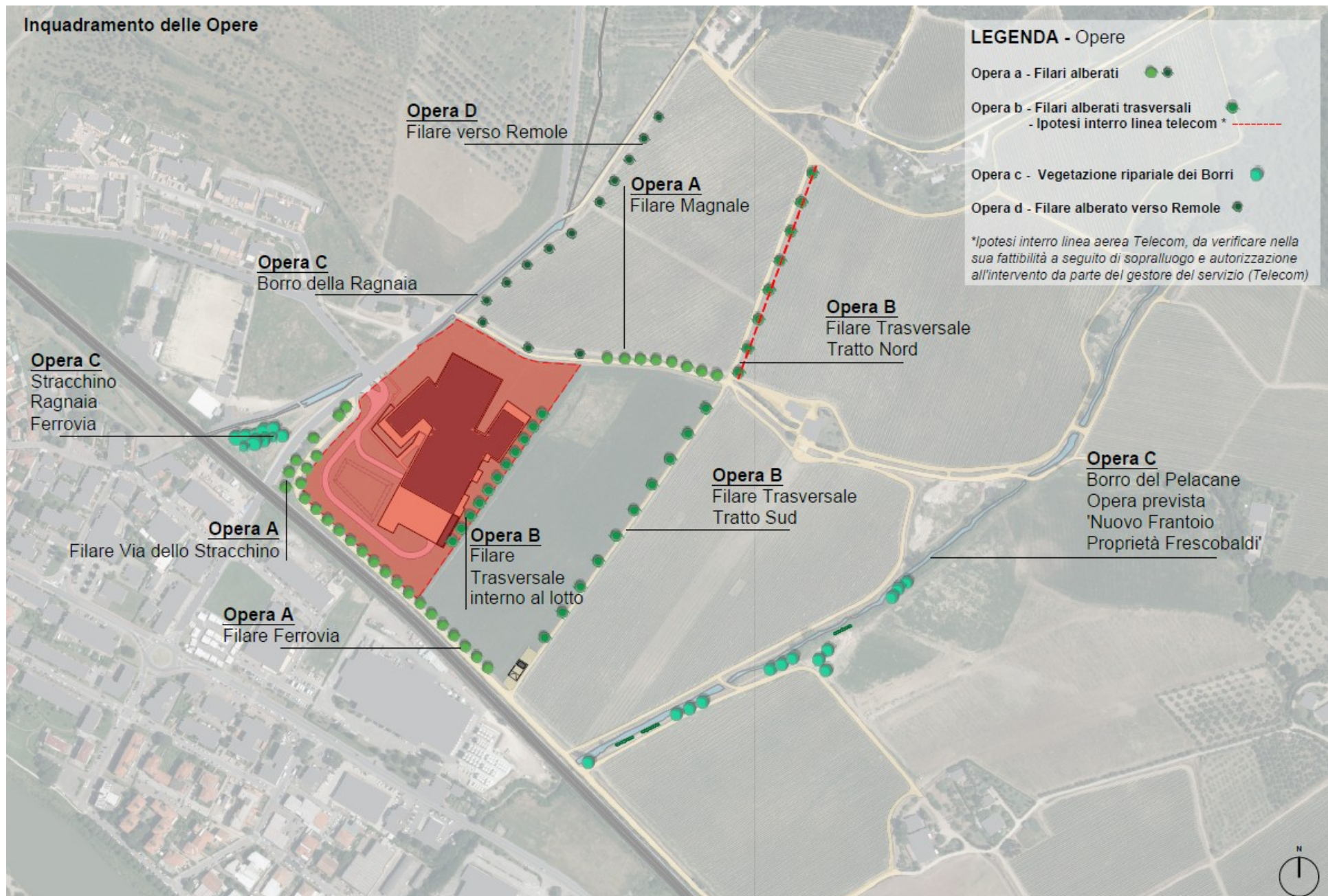


Figura 36 – Estratto del Progetto Unitario - • P.02-2 R.01\_Studio analitico diagnostico del paesaggio

## 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Parcheggio pubblico lungo Via dei Mandorli

Il progetto interviene su un'area attualmente incolta, configurandosi come un intervento di riqualificazione senza consumo di nuovo suolo e garantendo un equilibrato inserimento nel tessuto urbano esistente. La proposta progettuale prevede 24 stalli complessivi, di cui uno riservato a persone con disabilità, e include opere di sistemazione a verde, adeguamento delle pavimentazioni e predisposizione della rete di drenaggio delle acque meteoriche, nel rispetto della normativa vigente e dei criteri di compatibilità idraulica.

Attorno all'area di sosta è prevista la realizzazione di circa 160 m<sup>2</sup> di verde urbano, con la messa a dimora di alberature in conformità al Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (1 albero ogni due stalli). Nello specifico si prevede una fascia di 1 m intorno ai parcheggi e un'area verde nei pressi dell'intersezione tra Via dei Mandorli e Via dello Stracchino. Le aree verdi saranno realizzate mediante terreno di scotico, per uno spessore di circa 30 cm.

L'area di parcheggio sarà perimetrata da cordoli in calcestruzzo vibrocompreso, con funzione di contenimento e di regimazione delle acque meteoriche, che verranno infiltrate nel sottosuolo.

Le pavimentazioni previste sono di tipo a masselli autobloccanti e substrato semipermeabile per l'interposizione di tessuto geotessile, al fine di garantire un'adeguata infiltrazione delle acque meteoriche e ridurre l'impatto ambientale.

Per eliminare eventuali discontinuità tra il nuovo intervento e la pavimentazione esistente di Via dei Mandorli, è prevista la fresatura dello strato di usura esistente lungo il tratto stradale interessato dai lavori, seguita dal ripristino mediante nuovo strato di usura in conglomerato bituminoso.

Contestualmente verrà realizzata la nuova segnaletica orizzontale, in conformità alla normativa vigente, al fine di garantire continuità funzionale e adeguati standard di sicurezza.

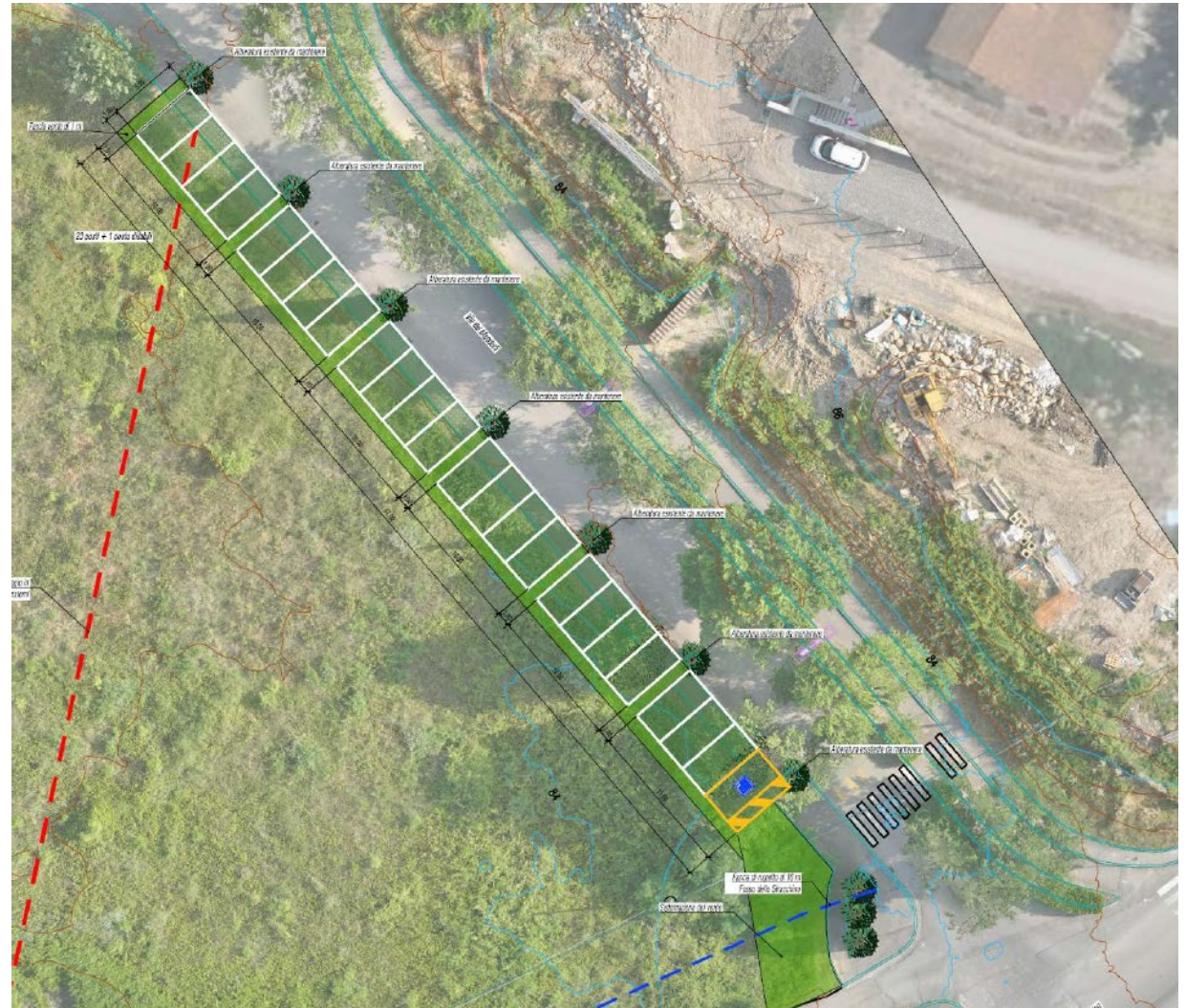


Figura 37 – Parcheggio Via dei Mandorli

## Accesso al lotto

L'accesso al lotto è caratterizzato da opere che interessano anche il suolo pubblico. In tale circostanza si precisa che l'alterazione del suolo pubblico sarà ripristinato in continuità con i materiali esistenti per quanto concerne i marciapiedi. Il nuovo manto stradale che comprende la superficie privata da cedere all'amministrazione e quella pubblica, come indicato in Figura 38, sarà in bitume modificato con resina trasparente ed inerte chiaro.

## 8. APPENDICE FOTOGRAFICA

Per la documentazione fotografica si rimanda integralmente al documento del Piano Unitario, *Q.10.a\_Punti di presa fotografici* e *Q.10.b\_Documentazione fotografica*.

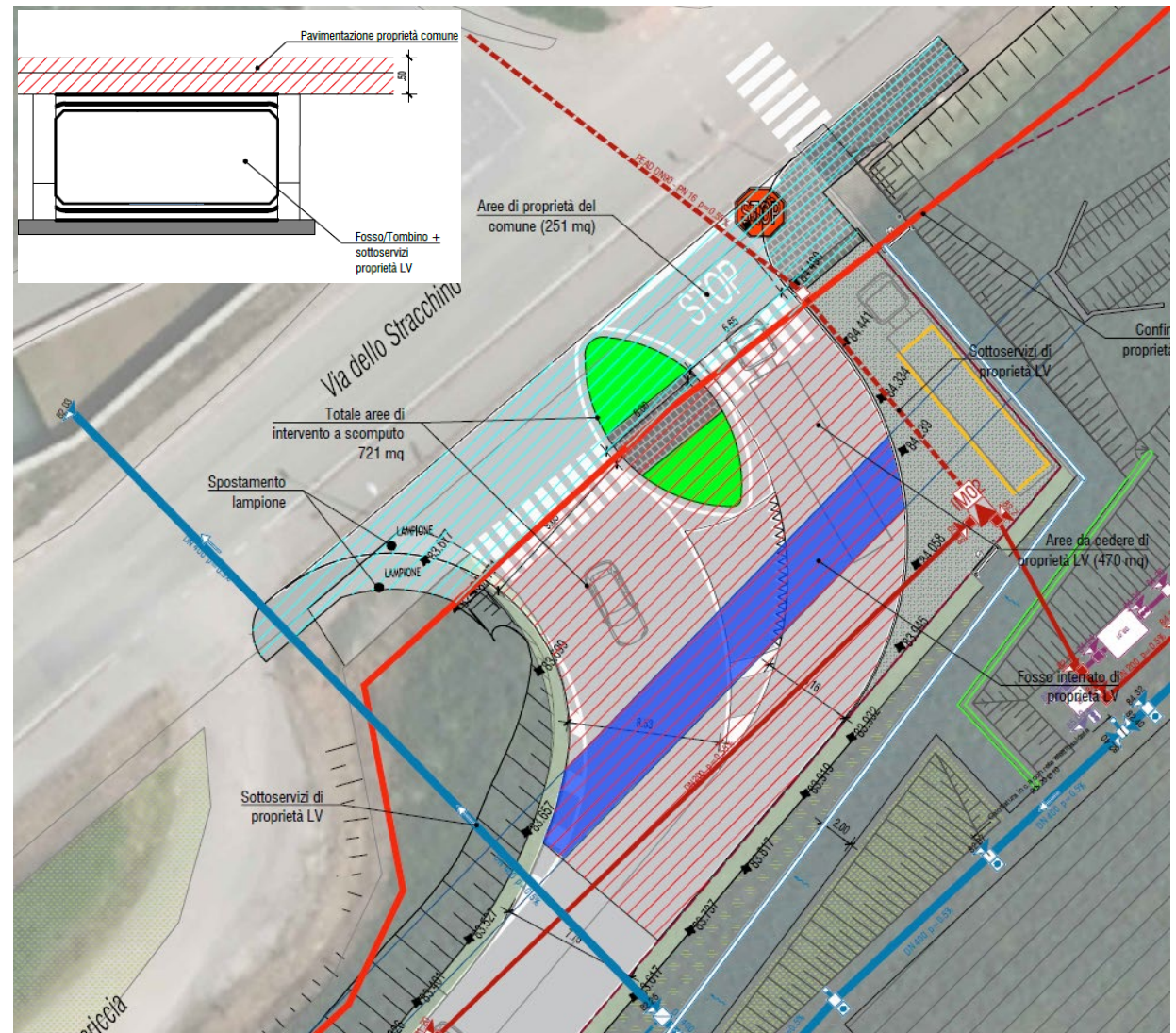


Figura 38 – Estratto elaborato O.B.a R01

## Sommario

1. INTRODUZIONE .....	1
2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL PAESAGGIO.....	1
3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL PAESAGGIO (si veda anche l'elaborato P.02 parte 1).....	6
4. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI SUL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO (elaborati Q.01, Q.02, Q.03).....	8
5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – PROGETTO .....	16
6. VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.....	20
7. OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	30
8. APPENDICE FOTOGRAFICA.....	31